

VASTGESTELD

BESTEMMINGSPLAN

WONING MAASEIKERWEG 78

**Bestemmingsplan
'Maaseikerweg 78'
Gemeente Weert**

status: vastgesteld
datum: 6 juli 2011
projectnummer: 420610
adviseur: Bwe



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



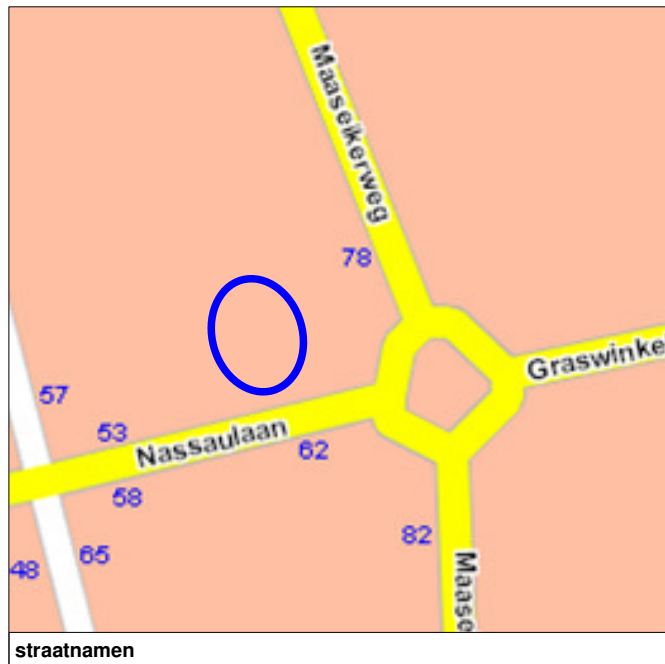
Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging van het plangebied	1
1.3	Het vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Toekomstig bestemmingsplan	2
2	Beleid	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Rijksbeleid	4
2.2.1	<i>Nota Ruimte</i>	4
2.3	Provinciaal beleid	5
2.3.1	<i>Provinciaal Omgevingsplan Limburg 'ruimte voor Limburg'</i>	5
2.3.2	<i>Bestaande stedelijke bebouwing</i>	5
2.4	Gemeentelijk beleid	6
2.4.1	<i>Structuurvisie fase 1-document</i>	6
2.4.2	<i>Nota bouwen in tuinen</i>	6
2.4.3	<i>Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2010-2014</i>	7
3	Projectprofiel	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Het planvoornemen	9
3.3	Gebiedsbeschrijving	9
3.4	Projectbeschrijving	10
3.5	Privacy	10
3.6	Bezonning	11
3.7	Duurzaamheid	11
4	Sectorale aspecten	12
4.1	Inleiding	12
4.2	Milieubescherming, veiligheid en overige zones	12
4.3	Flora en fauna	12
4.5	Bodem	13
4.6	Externe veiligheid	14
4.6.1	<i>Inleiding</i>	14
4.6.2	<i>Risicovolle inrichtingen</i>	14
4.6.3	<i>Vervoer gevaarlijke stoffen</i>	14
4.7	Geluid	15
4.7.1	<i>Inleiding</i>	15



4.7.5	<i>Geluidzone industrielawaai</i>	15
4.8	Luchtkwaliteit	16
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	16
4.9.1	<i>Archeologie</i>	16
4.9.2	<i>Cultuurhistorie</i>	18
4.10	Geurhinder	18
4.11	Water	18
4.11.1	<i>Vooroverleg met het watertoetsloket</i>	18
4.11.2	<i>Gemeentelijk waterplan</i>	18
4.11.3	<i>Waterhuishoudkundige situatie en Waterkaarten Peel en Maasvallei</i>	19
4.11.4	<i>Invloed van het planvoornemen</i>	19
4.11.5	<i>Riolering</i>	19
4.12	Kabels en leidingen	20
5	Juridische opzet	21
5.1	Inleiding	21
5.2	Uitgangspunten	21
5.2.1	<i>Wettelijk kader</i>	21
5.2.2	<i>Planonderdelen</i>	21
6	Haalbaarheid	22
6.1	Economische en financiële haalbaarheid	22
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	22
6.3	Conclusie	22
7	Procedure	23
7.1	De te volgen procedure	23
7.2	Kennisgeving voorbereiding	23
7.3	Watertoets	23
7.4	Vooroverleg	23
7.5	Vaststelling	23
Losse bijlagen		
Bijlage 1:	verkennd bodemonderzoek Maaseikerweg 78 Weert (Aeres Milieu, AM10111, 20 oktober 2010)	
Bijlage 2:	erratum verkennd bodemonderzoek Maaseikerweg Weert (Aeres Milieu, AM10111, 22 december 2010)	
Bijlage 3:	akoestisch onderzoek verkeerslawaaï Maaseikerweg 78 te Weert (Cauberg Huygen, 20101965-01, 15 oktober 2010)	





straatnamen

Belangrijke straatnamen

Maaseikerweg

Nassaulaan







1 Inleiding

1.1 Aanleiding

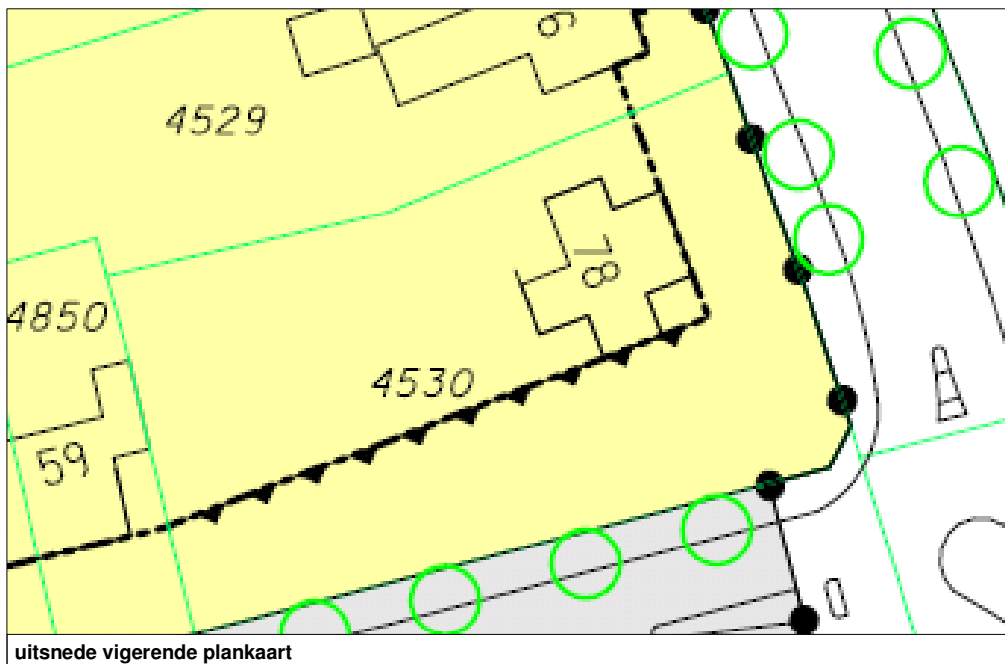
Bij de gemeente Weert is een verzoek binnen gekomen om tussen de Maaseikerweg 78 en de Nassaulaan 59 in de wijk Moesel een nieuwe woning te bouwen. De woning wordt gesitueerd in de achtertuin behorende bij de woning Maaseikerweg 78 en zal ontsloten worden via de Nassaulaan. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk om ter plaatse een woning te realiseren.

Bij schrijven van 10 februari 2010 heeft de gemeente Weert aangegeven dat de gemeente in principe bereid is medewerking te verlenen aan het bouwen van een woning op de genoemde locatie. Om de bouw van een woning mogelijk te maken dient het vigerend bestemmingsplan voor deze locatie herzien te worden. Met deze bestemmingsplanherziening dient aangetoond te worden dat de beoogde locatie geschikt is voor de bouw van een woning en dat de woning inpasbaar is in het straatbeeld ter plaatse. Daarbij dient een minimale afstand tot de nabijgelegen woningen aangehouden te worden. Het hoofdgebouw dient daarbij minimaal 3 meter uit de nieuwe perceelsgrenzen te blijven.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in de wijk Moesel ten zuiden van de spoorlijn Eindhoven-Roermond te Weert. Het betreft het perceel op de hoek Maaseikerweg/Nassaulaan. De wijk Moesel is qua opzet een ruim opgezette woonwijk gekenmerkt door veel groen en laanbomenstructuren langs de hoofd ontsluitingswegen. De bebouwing rond het plangebied bestaat voornamelijk uit twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen. De twee-onder-een kapwoningen zijn te vinden binnen de blokken bebouwing binnen de ontsluitingswegen van de wijk Moesel. De vrijstaande woningen liggen voorna-





melijk langs de hoofdontsluiting van de wijk Moesel en zijn langs de Maaseikerweg gedifferentieerd uitgevoerd wat duidt op oude lintbebouwing.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie S nummer 4530 (gedeeltelijk). Het plangebied omvat uitsluitend het perceelsgedeelte waarop de nieuw te bouwen woning is gepland. De bouwkvavel voor de toekomstige woning heeft een oppervlakte van circa 340 m².

1.3 Het vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan '(Woon)gebieden rond het centrum', dat door de raad is vastgesteld op 28 april 2004 en door G.S. is goedgekeurd d.d. 14 december 2004.

Het plangebied is gelegen binnen de bestemming 'Woondoeleinden (W)'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende tuinen en erven, waar tevens voorzieningen voor niet-openbaar parkeren van personenauto's zijn toegestaan. Per perceel zijn niet meer woningen toegestaan dan er bestaan op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan. Indertijd was dit één woning. De realisering van een tweede woning op het perceel van de Maaseikerweg 78 is zodoende binnen het thans vigerende bestemmingsplan niet toegestaan.

1.4 Toekomstig bestemmingsplan

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van een tweede woning in de tuin van het perceel aan de Maaseikerweg 78 mogelijk gemaakt. Hiervoor behoeft de bestemming niet te worden aangepast. Om het planvoornemen mogelijk te maken zullen enkele wijzigingen in de verbeelding en regels worden doorgevoerd door het aangeven van een bouwvlak en bouwaanduiding bijgebouwen met bijbehorende bouwregels.





Maaseikerweg



Nassaulaan

Het bouwvlak wordt zodanig gesitueerd zodat de voorgevel van de nieuwe woning afgestemd wordt op de aangrenzende woningen aan de Nassaulaan.

De verbeelding en regels behorende bij deze toelichting zijn opgesteld volgens de opzet en inhoud zoals deze door de gemeente Weert in haar bestemmingsplannen worden gehanteerd.



2 Beleid

2.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit de plannen voor het plangebied weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede uitgangspunt voor het lokale maatwerk zijn.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte omvat in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid van Nederland. In de Nota Ruimte wordt ruimte voor ontwikkeling als uitgangspunt centraal gesteld. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk (platte)land.

De Nota ruimte kent vier hoofddoelstellingen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

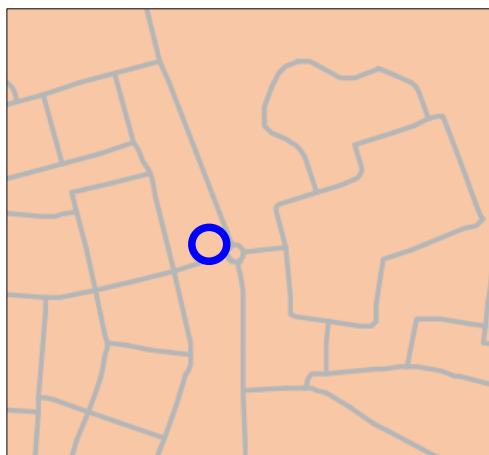
Op het plangebied is met name de tweede doelstelling van toepassing.

In de meer landelijke gebieden van Nederland vraagt een aantal ontwikkelingen om een adequaat, deels ruimtelijk, antwoord. In de Nota Ruimte worden voorwaarden gecreëerd voor krachtige steden. Het planvoornemen betreft de bouw van een nieuwe woning binnen het bestaande stedelijke gebied in de woonwijk Moesel op de hoek Maaseikerweg/Nassaulaan. Door de inbreiding en verdichting als gevolg van de bouw van een nieuwe woning blijft de woonwijk Moesel en zodoende de stad Weert compact en krachtig van karakter.

De realisatie van de nieuwe woning leidt in dit kader tot een versterking van de woning voorraad in de wijk Moesel.

Het planvoornemen om een nieuwe woning te bouwen binnen bestaand stedelijk gebied draagt hiermee bij aan een krachtige stad en zodoende de Nota Ruimte.





uitsnede POL kaart



naburige woning, Nassaulaan 59

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 'ruimte voor Limburg'

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 'Ruimte voor Limburg' (POL) is het plangebied in zijn geheel aangeduid als perspectief 9, zijnde stedelijke bebouwing.

Binnen het POL wordt een aantal stadsregio's onderscheiden. Weert maakt onderdeel uit van de stadsregio Weert-Nederweert. Binnen de stadregio's staan twee perspectieven centraal, te weten:

- de bestaande stedelijke bebouwing, waar herstructureringsopgaven liggen en waar door inbreiding de nodige ontwikkelingsruimte is;
- de stedelijke ontwikkelingszones die ruimte bieden aan landbouw, toerisme en recreatie, mensgerichte natuur en voor nieuwe stedelijke ontwikkelen als inbreidingsmogelijkheden niet toereikend zijn.

2.3.2 Bestaande stedelijke bebouwing

De stedelijke bebouwing omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon-, winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld, met in achtneming van de randvoorwaarden vanuit het watersysteem (via de watertoets). Hierbij dient aandacht uit te gaan naar de stedelijke wateropgaven ten aanzien van wateroverlast, afkoppeling, riolering en ecologisch water.

Waar nodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit van buurten en wijken gewaarborgd. De milieukwaliteit in deze gebieden dient te worden afgestemd op aard en functie van de deelgebieden. Door het toepassen van de systematiek van ruimtelijke differentiatie voor leefomgevingskwaliteit in de stad en milieubenadering kunnen belemmeringen worden weggenomen. Met het oog op een integrale afweging door de gemeente wordt gezorgd voor een verdere differentiatie van de milieukwaliteit.



Met de bouw van een nieuwe woning wordt de inbreidings- en ontwikkelingsruimte binnen de bestaande stedelijke bebouwing benut. Hiermee wordt voldaan aan het provinciaal beleid.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie fase 1-document

De Structuurvisie fase 1-document is op 18 maart 2009 vastgesteld. In het fase 1-document zijn de reeds vastgestelde voorgenomen ontwikkelingen opgenomen ten aanzien van diverse beleidsterreinen, waaronder wonen en maatschappelijke voorzieningen. De uitvoering van dit beleid gaat gepaard met fysieke projecten. Tevens is op wijk- en kernniveau een actieprogramma samengesteld op basis van in vigerende beleidsnota's opgenomen actiepunten.

Deze Structuurvisie biedt een samenhangend overzicht van ontwikkelingen en ambities op een aantal beleidsterreinen en vormt daarmee een kader voor het ruimtelijk beleid binnen de gemeente. Dit ruimtelijk beleid is van toepassing op alle sectoren en gaat daarmee verder dan alleen de stadsontwikkeling. Het heeft onder andere ook betrekking op maatschappelijke ruimtelijke ontwikkelingen en ontwikkelingen in de openbare ruimte en het groen. De structuurvisie vormt derhalve het gezamenlijke kaderstellende beleid.

Een aantal stadstyperingen is op Weert van toepassing:

1. Levendige, sociale stad.
2. Stad in en voor de regio.
3. Veilige stad.
4. Stad met een matige, evenwichtige groei.
5. Ondernemende stad.

Het planvoornemen sluit aan op de punten 1, 2 en 4. Door de bouw van de woning op de hoek Maaseikerweg en Nassaulaan, wordt de dichtheid van de bebouwing verdicht. De bebouwingsstructuur aan de Nassaulaan wordt gecontinueerd. Hiermee wordt binnen bestaand stedelijk gebied een nieuwe woning gerealiseerd. Voor de bouw van deze nieuwe woning is het derhalve niet noodzakelijk om nieuwe gronden in niet stedelijk gebied hiervoor te gebruiken. Het planvoornemen sluit aan bij de evenwichtige groei van Weert, al gaat het hier slechts om één woning.

2.4.2 Nota bouwen in tuinen

Gelijktijdig met de vaststelling van de structuurvisie fase 1-document heeft de gemeenteraad de nota 'Het realiseren van woningbouw op open plekken tussen bestaande bebouwing binnen stedelijk gebied' vastgesteld. De nota is opgesteld omdat door burgers diverse verzoeken gedaan werden om een woning op eigen terrein te bouwen en hiervoor geen eenduidig beleid voorhanden was. De nota geeft een afwegingskader om te beoordelen of het verantwoord is aan een verzoek tot het bouwen van een woning medewerking te verlenen. De nota heeft alleen betrekking op het stedelijk gebied.



Voor de beoordeling van een verzoek wordt in ieder geval van de volgende criteria uitgegaan:

1. Het bouwplan moet op een verantwoorde wijze ruimtelijk in te passen zijn. Op basis van een ruimtelijke onderbouwing zal de passendheid aangetoond moeten worden. De op te richten woning moet qua bouwmassa en verschijningsvorm passen in de reeks bouwvolumes en in de ritmering van open en gesloten straatwandgedeelten aan de desbetreffende tuin. De te creëren kavel moet qua maat niet al te zeer een dissonant vormen binnen de bestaande verkaveling. Het karakter van de straat en de beeldvorming voor wat betreft de omgeving zijn hierbij in het geding. Als richtlijn is vastgesteld dat de kavelmaat van de nieuw te bouwen woning minimaal 5/8 van de gemiddelde referentiematen bij de eerstvolgende twee buurkavels dient te zijn.
2. Ten aanzien van het effect van het bouwplan op de omliggende bebouwing is bepaald dat de negatieve gevolgen voor de bewoners geminimaliseerd worden. Het gaat hierbij met name om het waarborgen van de privacy en de bezonning in relatie tot de reguliere woonomgeving en de afstemming van het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' hierop.
3. Om de geschiktheid van de locatie te beoordelen dient naast de ruimtelijke voorwaarden ook voldaan te worden aan de standaard eisen en onderzoeken die ook gelden voor de beoordeling van reguliere aanvragen om een bouwvergunning, waarbij een projectbesluit of bestemmingsplanwijziging aan de orde is.
4. Tot slot dient de economische uitvoerbaarheid aangetoond te worden. Het betreft planschade en financiële verevening. De afspraken die hierover worden aangegaan met de initiatiefnemer worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Planschade wordt afgewenteld op de initiatiefnemer. Verevening ten behoeve van de door de gemeente te maken kosten voor de bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen alsmede andere verhaalbare kosten volgens de kostensoortenlijst, te berekenen over het nieuw te creëren perceel, maakt deel uit van de overeenkomst.

Het planvoornemen voldoet aan de gestelde criteria en is zodoende niet in strijd met dit beleid. Tevens is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst aangegaan waarin o.a. het kostenverhaal is geregeld.

2.4.3 Regionale Woonvisie Weerterkwartier 2010-2014

In 2010 is een nieuwe Regionale Woonvisie voor het Weerterkwartier opgesteld. De aanleiding voor het opstellen van een nieuwe regionale woonvisie is dat de planperiode van de vorige regionale woonvisie is afgelopen. In de woonvisie is het woonbeleid voor de korte termijn (2010 tot en met 2013) geformuleerd en is een doorkijk voor het woonbeleid op lange termijn (vanaf 2014) gegeven. Samen met Nederweert en Leudal-West (voormalige gemeente Hunsel) vormt de gemeente Weert de regio Weerterkwartier.

De woonvisie fungeert als toetsingskader voor de drie gemeente en de provincie. Dit is van belang voor nieuwe initiatieven en voor het bijsturen van lopende plannen. Het gaat hierbij om de aantallen woningen, de woningcategorieën, aanvullende kwaliteitseisen ten opzichte van het Bouwbesluit en het bouwen voor doelgroepen. De demografische en economi-



sche ontwikkelingen zijn van invloed op het woonbeleid. Aan de hand van de woonvisie kunnen plannen op elkaar afgestemd worden.

De demografische, economische en maatschappelijke ontwikkelingen zijn van invloed op het woonbeleid. De kwantitatieve woningbehoefte was in het verleden meer vrijblijvend van karakter, er was veel ruimte voor nieuwe initiatieven. Op termijn krijgt de regio te maken met een geleidelijke afname van de groei van het aantal huishoudens en een sterk wijzigende leeftijdsopbouw van de bevolking. Het maken van afspraken over de planvoorraad en (de bijstelling van) de uitvoering daarvan is dan ook nodig (fasering/dosering).

Door de vergrijzing zal de kwalitatieve woningbehoefte veranderen. Het aantal jongeren (15-24 jaar) en starters (25-34 jaar) blijft tot 2025 grofweg op het huidige niveau gehandhaafd. Het aantal gezinshuishoudens (35-54 jaar) daalt tot 2025 met 28%. Het aantal seniorenhuishoudens (55-74 jaar) stijgt met 31% en het aantal ouderenhuishoudens (75+ jaar) stijgt met ruim 60%. De grootste demografische verschuiving vindt plaats in de periode 2010-2020. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij de verdere uitwerking van het woonbeleid, met name voor de plannen die in de periode vanaf 2014 gerealiseerd worden. Hier is nog veel ruimte om te sturen op kwaliteit en woningdifferentiatie. Uit de woonvisie blijkt dat de regio in principe voldoende potentiële bouwlocaties voorhanden heeft. Nieuwe grootschalige uitbreidingslocaties zijn niet meer nodig. De toekomst van de woningbouw richt zich volledig op stadsvernieuwing.

Het initiatief waarvoor dit bestemmingsplan wordt opgesteld is opgenomen in de woonvisie. De gereedkoming van de woning wordt voorzien voor 2014 of later.





tuinhuis in bestaande tuin, Maaseikerweg 78



achterzijde woning Maaseikerweg 78

3 Projectprofiel

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het planvoornemen beschreven. Hierbij wordt expliciet aandacht besteed aan de situering, de oppervlakte, het bouwvolume en de gebruikersfunctie van het project.

3.2 Het planvoornemen

Het planvoornemen gaat uit van de bouw van een nieuwe woning in de achtertuin van het perceel aan de Maaseikerweg 78 te Weert, gemeente Weert. Hierbij zal de nieuwe woning ruimtelijk aansluiten op de bebouwingsstructuur van de Nassaulaan. De woning wordt derhalve ook ontsloten via de Nassaulaan. De nieuwe woning komt te staan op een bouwperceel van circa 340 m².

Ten behoeve van dit planvoornemen moet het bestemmingsplan herzien worden zodat de nieuwe woning planologisch mogelijk gemaakt en gebouwd kan worden op de hoek Maaseikerweg en Nassaulaan.

3.3 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied bestaat uit een woning met achtertuin aan de Maaseikerweg 78. De tuin bestaat uit gras, borders, terrassen en een tuinhuis ter plaatse van de beoogde locatie van de nieuwe woning. De achtertuin van de Maaseikerweg 78 heeft een diepte van circa 30 meter gemeten vanaf de achtergevel van de woning tot aan de perceelsgrens van de Nassaulaan 59.

Het plangebied heeft een afmeting van circa 13 bij 26 meter. Deze maat is een gemiddelde grootte in verhouding tot de omliggende percelen, welke qua oppervlak gemiddeld liggen tussen de circa 280 m² (Nassaulaan) en 750 m² (Maaseikerweg).

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Nassaulaan, waarop tevens de ontsluiting van het perceel plaatsvindt. De westzijde wordt begrensd door het perceel aan



de Nassaulaan 59. Ongeveer de helft van deze begrenzing wordt gevormd door de bijgebouwen op dit perceel. Deze bijgebouwen hebben een hoogte van circa 2,6 meter. Ten noorden is de achtertuin gelegen van de woning aan de Maaseikerweg 76. De oostzijde wordt begrensd door de huidige achtertuin van de woning aan de Maaseikerweg 78 en vormt hierbij tevens de nieuwe grens voor de huidige achtertuin.

3.4 Projectbeschrijving

Door middel van dit bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch mogelijk om een woning te bouwen aan de Nassaulaan achter op het perceel van de Maaseikerweg 78. Deze nieuwe woning grenst hierbij aan de Nassaulaan 59. De hoofdbebouwing van de nieuwe woning zal gebouwd moeten worden binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening wordt gestreefd naar een uitvoering van de nieuwe woning in overeenstemming met de omgeving. Zo zal de afstand tussen de voorgevel en de Nassaulaan evenveel bedragen (circa 8 meter) als de aangrenzende woningen aan de Nassaulaan. De hoofdbebouwing van de nieuwe woning zal op minimaal 3 meter afstand uit de zijdelingse bestemmingsgrenzen c.q. toekomstige perceelsgrenzen gebouwd worden.

De afmeting van de nieuwe woning zal ook aansluiten op de woningen in de omgeving. Omdat er op dit moment nog geen concrete ontwerpen liggen wordt uitgegaan van de vigerende bouwregels die ook van kracht zijn op de omliggende bebouwing. Hieruit blijkt dat de nieuwe woning een maximale bouw- en goothoogte mag hebben van respectievelijk 6 en 9 meter.

3.5 Privacy

De privacybescherming voor de omwonenden blijft door de nieuwbouw van de woning op hetzelfde niveau als in de huidige situatie. Ondanks dat het planvoornemen uitgaat van de toevoeging van deze nieuwe woning, is de afstand tussen deze woning en de bestaande naastgelegen woning (Nassaulaan 59) vergelijkbaar met de afstand tussen de woning Nassaulaan 55 en 57. Gezien het feit dat het hier om een regulier woongebied gaat en de onderlinge afstand vergelijkbaar is met andere situaties in de omgeving blijft de privacy voor omwonenden gewaarborgd. Mogelijk is sprake van enige verbetering omdat de 2 meter hoge erfafscheiding verwijderd wordt en het perceel ter plaatse ingericht gaat worden als voortuin. Ten behoeve van de woning aan de Maaseikerweg 76 blijft de privacy gezien de afstand eveneens gewaarborgd. De afstanden tussen de woningen zijn dermate groot (minimaal 20 meter) dat de privacy in voldoende mate gewaarborgd blijft en in de huidige situatie reeds bijgebouwen opgericht konden worden.

Bezwaarlijke hinder of verslechtering van de huidige situatie met betrekking tot de waarborging van de privacy voor omwonenden is gezien het bovenstaande dus niet aan de orde.



3.6 Bezinning

Het planvoornemen brengt geen grote negatieve bezinning met zich mee voor de aangrenzende woning aan de Nassaulaan 59. Het betreft de bouw van een reguliere woning in maximaal twee bouwlagen met kap. In de ochtend is slechts zeer kort sprake van minder bezinning op het perceel. Een vermindering van zon op het perceel van de Maaseikerweg 76 is gezien de afstand niet aan de orde. Het perceel heeft echter een dermate afmeting dat eventuele schaduwwerking als gevolg van de nieuwe woning uit te sluiten is.

3.7 Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Ook de gemeente Weert heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen.

De nieuw te bouwen woning dient minimaal een 7,5 te scoren bij de toetsing aan de Gemeentelijke Prestatierichtlijn voor gebouwen. Tevens dient de woning te voldoen aan het Woonkeur. Bij indiening van de bouwvergunning zal hieraan worden getoetst.





4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. Deze milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen.

4.2 Milieubescherming, veiligheid en overige zones

Het plangebied zelf is niet in een milieubeschermingsgebied, grondwaterbeschermings- of waterwingebied, stiltegebied, bodembeschermingsgebied of de ecologische hoofdstructuur gelegen.

4.3 Flora en fauna

Op basis van de Flora- en faunawet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten. In de Flora en faunawet is ook de zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten (en dus niet alleen de beschermde) en hun leefomgeving.

Voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting geldt in twee gevallen een vrijstelling wanneer sprake is van beschermde diersoorten in het plangebied:

- een algemene vrijstelling voor algemene beschermde soorten;
- een vrijstelling bij zeldzamer soorten, op voorwaarde dat gehandeld wordt conform een goedgekeurde gedragscode.

Uit een quick-scan (bron: www.natuurloket.nl) blijkt dat in de kilometerhokken waarbinnen het plangebied valt, 9 zoogdieren, één broedvogel, drie amfibieën, één dagvlinder, een libel en drie ongewervelde diersoorten voorkomen die streng beschermd zijn en/of op de rode lijst voorkomen.





Gelet op de aard en het huidige gebruik van het plangebied (een woonbestemming met een door menselijk handelen onderhouden tuin met terrassen) is het niet aannemelijk dat deze soorten zich binnen het plangebied bevinden. Waarschijnlijker is het dat deze zich bevinden in het natuurgebied de Moeselpeel.

De verwachting is dan ook dat door het planvoornemen, de bouw van een woning in de tuin van een bestaande woning aan de Maaseikerweg 78, derhalve geen beschermde planten- en diersoorten in de verdrukking komen.

4.5 Bodem

Bij nieuwe (bouw)ontwikkelingen/initiatieven, die mogelijk worden gemaakt door middel van een bestemmingswijziging, dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

Op basis van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek (Aeres Milieu, AM10111, 20 oktober 2010) kan geconcludeerd worden dat:

- op basis van de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek de onderzoekslocatie als 'onverdacht' kan worden beschouwd;
- uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met cadmium. In de ondergrond zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met cadmium en sterk verontreinigd met kobalt en nikkel;
- de resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek;
- de milieuhygiënische conditie van de bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen planontwikkeling (woningbouw);
- het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie niet multifunctioneel toepasbaar is. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.



Ter correctie en in aanvulling op het vooronderzoek dient opgemerkt te worden dat er ten zuiden van de huidige bebouwing een ondergrondse tank heeft gelegen (of nog ligt). Dit is op ongeveer 30 meter van het onderzoeksgebied gelegen. Hiervan is geen exacte locatie op tekening teruggevonden in het archief. Het is echter duidelijk dat deze tank niet op de onderzoekslocatie heeft gelegen. Nabij de woning zijn geen boringen geplaatst (deze valt buiten het onderzoeksgebied). Uit de analyseresultaten en de verspreid geplaatste boringen wordt bevestigd dat de tank niet achter in de tuin (onderzoekslocatie) heeft gelegen. Er kan geconcludeerd worden dat de ondergrondse tank geen betekenis heeft voor het plangebied (erratum verkennend bodemonderzoek, Aeres Milieu, AM10111, 22 december 2010).

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Inleiding

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

4.6.2 Risicovolle inrichtingen

Bij het raadplegen van de Risicokaart is naar voren gekomen, dat nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen, die een bedreiging vormen voor de omgeving alsmede het plangebied.

4.6.3 Vervoer gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. De risicoatlassen weg, spoor en hoofdvaarwegen geven een algemeen beeld van het vervoer van gevaarlijke stoffen in Nederland en de daarbij behorende risico's. In 2006 en 2007 zijn landelijk nieuwe tellingen verricht. Ter voorbereiding van het Rijksbasisnet zijn de Rijkswegen met het nieuwe rekenmodel en met de gegevens van deze tellingen opnieuw berekend. Onlangs zijn de stukken voor het basisnet Weg en het basisnet Water naar de Tweede Kamer gegaan. De conclusies zijn samengevat in de Inventarisatie van externe veiligheidsrisico's bij het vervoer van gevaarlijke stoffen.

In de nabijheid van het plangebied komen geen rail- en wegtransportroutes voor uit de lijsten met aandachtspunten of knelpunten voor het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Onderzoek is dan ook niet aan de orde.



4.7 Geluid

4.7.1 Inleiding

Bij de vergunningverlening in het kader van de Wet geluidhinder wordt steeds meer aandacht besteed aan geluidsaspecten van de inrichtingen.

Bij een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder toegepast. In nieuwe, nog geheel open situaties dient voldaan te worden aan de normen zoals gesteld in de Wet geluidhinder.

Naar aanleiding van de aanwezigheid van de Maaseikerweg, die is ingericht als 50 km weg, en de aanwezigheid van het spoor traject Eindhoven-Roermond is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Op basis van het uitgevoerde akoestisch onderzoek (Cauberg Huygen, 20101965-01, 15 oktober 2010) kan geconcludeerd worden dat:

- de geluidbelastingen vanwege railverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder respecteren. De Wet geluidhinder legt verder geen restricties op aan het plan ten aanzien van railverkeerslawaai;
- de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de Maaseikerweg de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde wordt echter nergens overschreden. Maatregelen om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde zijn beschouwd. Indien deze maatregelen stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard kan een hogere grenswaarde bij het college van B&W van de gemeente Weert worden aangevraagd. De aan te vragen hogere grenswaarde voor de geluidbelasting vanwege de Maaseikerweg bedraagt 51 dB;
- In het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) zal invulling moeten worden gegeven aan de geluidweringseisen uit het Bouwbesluit;
- de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de relevante omliggende wegen ten hoogste 59 dB bedraagt. De cumulatieve geluidbelasting ten gevolge van alle relevante geluidbronnen in de omgeving, is bepaald conform de rekenmethode uit het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 en bedraagt ten hoogste 59 dB. Een normkader voor deze geluidbelastingen is niet aanwezig.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure wordt door de gemeente Weert de procedure hogere grenswaarden gevolgd. Deze procedure wordt gelijktijdig met de procedure voor het bestemmingsplan gestart.

4.7.5 Geluidzone industrielawaai

n.v.t.



4.8 Luchtkwaliteit

De zogenaamde 'Wet luchtkwaliteit' is in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) opgenomen. In hoofdstuk 5 Wm wordt toetsing van besluiten aan luchtkwaliteitsnormen in beginsel beperkt tot activiteiten die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' beïnvloeden. Uitsluitend ontwikkelingen en besluiten die 'in betekenende mate' van invloed zijn op de kwaliteit van de buitenlucht worden expliciet getoetst. Bij wetswijziging is verder bepaald dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels kunnen worden gesteld omtrent het in betekenende mate bijdragen, waaronder het aanwijzen van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen. Het Besluit niet in betekenende mate (verder: Besluit NIBM) voorziet hierin.

Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium $\geq$ 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en $\geq$ 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekenende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

Binnen het plangebied is sprake van de realisering van één nieuwe woning in de bestaande woonwijk Moesel. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Geconcludeerd mag worden aan de hand van het NIBM-model en het planvoornemen dat, voor de realisering van de woning geen onderzoek luchtkwaliteit behoeft te worden uitgevoerd.

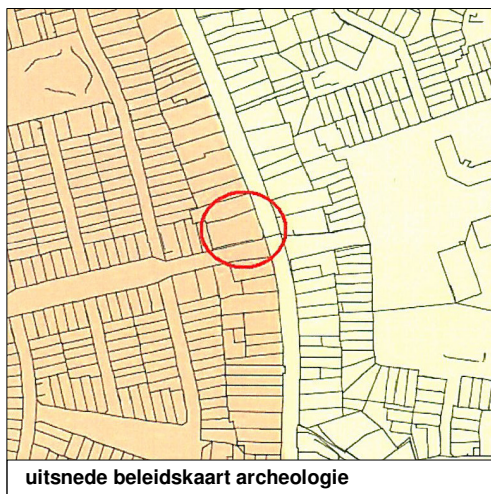
4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Archeologie

Ten behoeve van het wel of niet laten uitvoeren van een archeologisch onderzoek heeft overleg plaatsgevonden met de gemeente Weert en een potentieel onderzoeksbureau. Hieruit blijkt het volgende: een archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij ontwikkelingen waarbij de grond geroerd zal gaan worden. Voor ontwikkelingslocaties groter dan 2500 m² met een middelhoge of hoge verwachtingswaarde en locaties die op minder dan 50 meter afstand gelegen zijn van een archeologische vindplaats, dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Bij bestudering van de gemeentelijke archeologische beleidskaart is geconcludeerd dat het plangebied in een zone van middelhoge verwachtingswaarde (categorie 5) ligt. De diepte van de bodem ingreep is tot op dit moment niet bekend. Er wordt zodoende vanuit gegaan dat deze meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt. Het plangebied is 340 m² in oppervlakte.





De tabel, behorende bij de gemeentelijke archeologische beleidskaart, geeft aan dat voor gebieden met een middelhoge verwachting waarvoor de verstoringsdiepte meer dan 40 cm is en die kleiner zijn dan 2.500 m² geen archeologisch onderzoek hoeft plaats te vinden. Tevens zijn er geen archeologische vindplaatsen op minder dan 50 meter van het plangebied gelegen.

Gezien het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er geen archeologisch onderzoek hoeft plaats te vinden omdat het oppervlak van het te verstoren gebied kleiner is dan de grenswaarde. Indien bij sloopwerkzaamheden beneden maaiveld en grondverstorende activiteiten bij bouw(voorbereidende)werkzaamheden, zaken worden aangetroffen waarvan redelijkerwijs moet worden vermoed dat het een archeologische oorsprong heeft dan:

- dient dit zo spoedig mogelijk te worden gemeld bij het bevoegd gezag, zijnde de gemeente Weert (cf. artikel 53, lid 1 van de Monumentenwet);
- zijn artikel 61 en 62 van de Monumentenwet (strafbepalingen) van toepassing in het geval bewust of onbewust een overtreding ten aanzien van artikel 53 wordt begaan.

Conform Monumentenwet artikel 53, lid 2 moet gelegenheid geboden worden voor het doen van waarnemingen, door het bevoegd gezag, met betrekking tot aangetroffen archeologische zaken. Derhalve dient voorafgaand aan sloopactiviteiten beneden maaiveld en bouw(voorbereidende)werkzaamheden een melding te worden gedaan van deze activiteiten bij de gemeente Weert.

Wel is als gevolg van de aanwezige middelhoge verwachtingswaarde de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen.

Bron:

- Verhoeven, M., G.R. Ellenkamp, M. Janssen, 2009 Een archeologische verwachtingskaart- en beleidskaart van de gemeenten Weert en Nederweert, RAAP rapportnr 1877;
- Kortlang, F.P. 2010 Nota archeologiebeleid gemeenten Weert en Nederweert, ArchAeO rapportnr 0915;



- Gaauw, P. van der, 2008 Provinciale archeologische aandachtsgebieden. Archeologisch selectiedocument Provincie Limburg;
- Nota aanwijzing gemeentelijke stads- en dorpsgezichten Weert 2008.

4.9.2 Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen binnen de cultuurhistorische groepen 'Enkeerdgrond' en 'Bouwland Kampen'.

De bovengenoemde cultuurhistorische elementen binnen het plangebied zijn ondanks hun aanwezigheid niet van invloed op het planvoornemen. Het planvoornemen houdt de bouw van een woning in, binnen bestaand stedelijk gebied. Andersom is ook te concluderen dat het planvoornemen geen invloed zal uitoefenen op de cultuurhistorische elementen uit de omgeving.

4.10 Geurhinder

Dit aspect is niet aan de orde gezien de afstand tot het buitengebied.

4.11 Water

4.11.1 Vooroverleg met het watertoetsloket

Aangezien de toename van het verhard oppervlak binnen het plangebied kleiner is dan 2000 m² is vooroverleg met het watertoetsloket van het Waterschap Peel en Maasvallei niet noodzakelijk.

4.11.2 Gemeentelijk waterplan

In december 2006 heeft de gemeenteraad de volgende beleidsplannen vastgesteld:

- Integraal Waterplan Weert 2006-2011;
- Verbreed gemeentelijk Rioleringsplan Weert 2007-2010.

Het gemeentelijk beleid houdt op hoofdlijnen in dat schoon- en vuilwaterstromen zoveel als mogelijk binnen nieuwe en bestaande gebieden gescheiden moet worden en dat 'slimmer' en 'creatiever' met schoon hemelwater moet worden omgegaan. Het principe van eerst vasthouden, dan pas bergen en als laatste afvoeren van schoon hemelwater is hierbij van groot belang. Bij het uitwerken van ruimtelijk relevante plannen zal met dit uitgangspunt rekening moeten worden gehouden.

Vanuit waterkwaliteit gezien zal met de trits 'voorkomen, scheiden, zuiveren' rekening moeten worden gehouden. Dit betekent dat bij afkoppelen van schoon hemelwater de voorkeursvolgorde hergebruik van water, infiltratie, lozen op het oppervlaktewater en als laatste lozen op de riolering zal worden toegepast.

Indien infiltratie wordt toegepast zal met behulp van bronmaatregelen en zo nodig middels effectgerichte maatregelen worden voorkomen dat het afgekoppelde water een diffuse bron van verontreiniging wordt.



Het watersysteem moet in principe zichtbaar worden en een wezenlijk onderdeel vormen van de ruimtelijke ontwikkeling. Dit betekent dat overtollig schoon hemelwater zoveel mogelijk via oppervlaktevoorzieningen (goten, greppels, sloten, wadi's, retentiebekkens en beken) wordt vastgehouden, geborgen en, indien niet anders mogelijk, wordt afgevoerd. Hergebruik van water is, onder voorwaarden, een belangrijk uitgangspunt.

Indien infiltratie van schoon hemelwater min of meer gecentraliseerd moet plaatsvinden, dient transport naar deze voorziening zoveel mogelijk via het maaiveld en middels open voorzieningen te gebeuren (water moet zichtbaar zijn). Indien alleen ondergrondse voorzieningen uitkomst bieden, dienen deze in de vorm van een infiltratietransport riool (IT-riool) te worden aangelegd.

4.11.3 Waterhuishoudkundige situatie en Waterkaarten Peel en Maasvallei

In het plangebied is geen oppervlaktewater gelegen. Het plangebied is ook niet gelegen in een beschermingsgebied. Op de waterkaarten van het Waterschap Peel en Maasvallei zijn verder geen aandachtspunten aangegeven waar het planvoornemen rekening mee moet houden. Ook komt naar voren dat de ondergrond van het plangebied infiltratie mogelijk maakt.

4.11.4 Invloed van het planvoornemen

Het planvoornemen gaat uit van een bestemmingswijziging, waarbij de woonbestemming gehandhaafd blijft, maar waar wel een bouwvlak en bouwaanduiding bijgebouwen toegevoegd wordt. Hierdoor wordt het mogelijk om een woning met bijgebouwen te bouwen. Het verhard oppervlak zal met dit planvoornemen binnen het plangebied toenemen, waardoor minder hemelwater kan infiltreren in de bodem.

De realisering van de woning geschiedt op een perceel van circa 340 m². Voorzieningen met betrekking tot de waterhuishouding kunnen op eigen terrein plaats vinden. Hierbij kan gedacht worden aan (infiltratie)vijvers en ondergrondse retentie- en opvangbekkens. Hiermee kan het hemelwater worden opgevangen en kan het door middel van het gekozen systeem duurzaam infiltreren in de bodem. De benodigde (buffer)infiltratie capaciteit die nodig is voor de nieuwe woning met bijgebouw en verhardingen is afhankelijk van het aantal m² aan verharding. Omdat op dit moment nog niet duidelijk is hoeveel verharding er gerealiseerd wordt, wordt uitgegaan van ongeveer 100 m². Hiervan uitgaande is een bergingscapaciteit vereist van circa 5,5 m³ bij een T=10 neerslagsituatie. Voor een T=100 situatie bedraagt dit circa 7,4 m³. Om volledige infiltratie van het hemelwater mogelijk te maken, moet de infiltratievoorziening boven de GHG (gemiddelde hoogste grondwaterstand) worden aangelegd.

4.11.5 Riolering

De nieuwe woning wordt net als de aangrenzende woningen aangesloten op de bestaande riolering van de Nassaulaan. Het afvalwater wordt via het riool afgevoerd naar de regionale RWZI.



4.12 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen en het plangebied valt ook niet binnen de beschermingszone of het veiligheidsgebied van leidingen. Er zijn dan ook geen kabels en of leidingen die een belemmering vormen voor het planvoornemen.



5 Juridische opzet

5.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

5.2 Uitgangspunten

5.2.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het bestemmingsplan gaat uit van de bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Aangezien bestemmingsplannen moeten voldoen aan de SVBP2008 zullen bestemmingsplannen voortaan kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

5.2.2 Planonderdelen

Het bestemmingsplan 'Maaseikerweg 78' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduiding zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridisch betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/GBKN ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Maaseikerweg 78' zijn opgebouwd conform de door de SVBP2008 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.



6 Haalbaarheid

6.1 Economische en financiële haalbaarheid

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer, tevens eigenaar van het bestaande perceel, Maaseikerweg 78. Dit is geregeld door middel van een anterieure overeenkomst met de gemeente Weert. In deze overeenkomst is de aan de gemeente te betalen financiële bijdrage vastgelegd. Bovendien is in deze overeenkomst de afwenteling van eventuele planschadeclaims geregeld.

Voor de gemeente Weert zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen betreft de realisatie van een nieuwe woning binnen bestaand stedelijk gebied. De woning wordt gerealiseerd tussen twee bestaande woningen waarbij de door de gemeente aangegeven minimale afstanden in acht zijn genomen. Ook de afmeting van het perceel en de afmetingen van de nieuwe woning sluiten aan op de bestaande bebouwing uit de omgeving.

Aangezien het planvoornemen ruimtelijk gezien aansluiting maakt op de bestaande woningen en percelen, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan. Het bestemmingsplan wordt echter wel conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

6.3 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied en de continuering van de bebouwing aan de Nassaulaan.



7 Procedure

7.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

- a. Voorbereiding:
Vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van rijk en provincie, waterschap (watertoets), eventueel buurgemeenten.
- b. Ontwerp:
Publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro
Een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad
- c. Vaststelling:
Vaststelling door de Raad
Mogelijkheid reactieve aanwijzing
Publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn
- d. Inwerkingtreding:
Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)
- e. Beroep:
Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

7.2 Kennisgeving voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Maaseikerweg 78'. Hierbij is aangegeven dat dit bestemmingsplan een integrale herziening betreft van het geldende bestemmingsplan voor het plangebied.

7.3 Watertoets

Het Waterschap Peel en Maasvallei heeft medegedeeld dat ruimtelijke ontwikkelingen met een verhard oppervlak minder dan 2.000 m² en die niet in een aandachtsgebied liggen niet meer ten behoeve van het vooroverleg hoeven te worden voorgelegd aan het watertoetsloket. Dit is in onderhavige situatie het geval.

7.4 Vooroverleg

Gezien het feit dat er geen Rijks- en provinciale belangen in het geding zijn ten aanzien van een nieuwe woning binnen stedelijk gebied wordt vooroverleg niet noodzakelijk geacht. Het bestemmingsplan wordt dan ook direct als ontwerp ter inzage gelegd.

7.5 Vaststelling

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 10 maart 2011 tot en met 20 april 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan ingediend. Het bestemmingsplan is vervolgens ongewijzigd vastgesteld door de raad in de raadsvergadering van 6 juli 2011.



